



Ausschreibung von Planungsleistungen nach HOAI 2021

Bauvorhaben:

Erweiterung der Feuerwache Stendal

Von-Schill-Straße 3

39576 Hansestadt Stendal

Allgemeine Maßnahmenbeschreibung

ANLAGE 1

Die Hansestadt Stendal beabsichtigt die bauliche Erweiterung ihres Standortes auf dem ehemaligen Kasernengelände „Albrecht der Bär“ in Stendal, von-Schill-Straße 2.

Das Areal (Bereich zwischen dem jetzigen Feuerwehrgelände und der Gneisenaustraße) wurde vor einigen Jahren durch die Hansestadt Stendal erworben.

Die ehemalige Kasernenanlage wurde nach den Entwürfen von Knoch und Kallmeyer 1903-1905 errichtet und ist in ihrer Gesamtheit als ein Kulturdenkmal im Sinne des §2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der zur Zeit gültigen Fassung in die Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen worden.

Weiterhin befindet sich das Objekt gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 18.03.2020 im Bereich eines archäologischen Denkmals im Sinne §2 (2) Nr.3 DenkmSchG LSA (Ortsakte Stendal-Nord, Fundplatz 38 – mittelalterliche Siedlung). Aus dem Stadtgebiet Stendal sind bisher zahlreiche z.T. sehr bedeutende archäologische Fundstellen bekannt. Es ist daher mit weiteren Fundstellen zu rechnen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“, rechtsverbindlich seit 31.01.2004

Bereits Ende der 1990er Jahre wurden vorhandene Kasernengebäude auf dem Gelände für die Nutzung durch die Ortswehr Stendal nach den damaligen sicherheitstechnischen Mindestanforderungen, unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Gegebenheiten sowie der damals vorhandenen Technik und Ausrüstung ertüchtigt.

In den letzten Jahren haben sich wesentliche strukturelle und technische Veränderungen ergeben. Hierzu zählt zum Beispiel die Gemeindegebietsreform, nach der die Hansestadt nun Trägerin des Brandschutzes für 31 Ortsteile und 26 Ortsfeuerwehren mit dem Schwerpunkt Ortsfeuerwehr Stendal ist. Dies geht einher mit der Konzentration von Organisation, Vorhalten von Schutzkleidung, Verbrauchsmitteln, Wartung und Pflege von Geräten und Fahrzeugen für alle Ortswehren.

Hinsichtlich der technischen Veränderungen ist festzustellen, dass zum einen die Technik, insbesondere Fahrzeuge, immer größer werden und die Technik, die zur Aufgabenerfüllung notwendig ist, immer umfangreicher geworden ist und wird.

Daraus ergeben sich mehr oder weniger zwangsweise sicherheitstechnische Defizite und Gefährdungen für die Feuerwehrangehörigen, die am Standort von-Schill-Straße 2 nur durch entsprechende bauliche Erweiterung behoben werden können.

Die für die die Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen erforderlichen Planungsleistungen nach HOAI – Gebäudeplanung und Außenanlagenplanung, Fachplanung Tragwerksplanung, Fachplanung Technische Ausrüstung (Elektro und HLS) sowie Objektplanung Verkehrsanlagen, Schmutzwasserentsorgung und Regenentwässerung, sollen im Rahmen einer EU-weiten Ausschreibung vergeben werden.

Angaben zum Baugrundstück:

Kreis:	Stendal
Gemeinde:	Stendal, Hansestadt
Gemarkung:	Stendal
Flur:	2
Flurstück:	89/7
Grundstücksgröße:	2.646 m ²

Im Einzelnen sollen folgende Bauabschnitte beplant und umgesetzt werden:

1. Sanierung und Umbau denkmalgeschütztes Hauptgebäude (ehem. Kopfbau)

Das denkmalgeschützte Hauptgebäude wurde ursprünglich als Pferdestall errichtet und zwischenzeitlich durch sowjetische Streitkräfte, die am Standort stationiert waren, genutzt. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptstandort der Feuerwache Stendal. Der zur Sanierung und Umbau vorgesehene Kopfbau war ursprünglich der Mittelteil eines Gebäudekomplexes mit seitlichen, leicht zurück gesetzten Nebenflügeln und verfügte über eine stimmige Symmetrie. Beide Nebenflügel wurden nach Abstimmung mit der Denkmalbehörde bereits abgebrochen, der südliche Flügel in den 1990er Jahren und zuletzt der nördliche Flügel in seinen äußeren Abmessungen Länge= 52,81m x Breite=11,42m im Jahr 2020.

Die Bestandsaufnahme für das Hauptgebäude mit nördlichem Nebenflügel wurde durch das Büro GEO-METRIK-Ingenieurgesellschaft mbH Stendal in 2020 durchgeführt. Laut diesem liegt das Gelände auf einer Höhe von 35,55m (DHHN92) auf der Nordseite und verläuft leicht abschüssig auf einer Höhe von 35,33m (DHHN92) an der Südseite des Gebäudes. Im Ergebnis der Bestandsaufnahme musste festgestellt werden, dass eine Sanierung bzw. ein Umbau der vorhandenen seitlich gelegenen ehemaligen Stallanlagen unwirtschaftlich war. Daher hat sich die Hansestadt Stendal dazu entschlossen, das Stallgebäude abzureißen und an gleicher Stelle die geplante Fahrzeughalle als Neubau an das Hauptgebäude zu errichten.

Der zu erhaltende Hauptgebäudeteil soll grundhaft saniert werden. Auf Grund seiner Gebäudebreite hebte sich dieser zu den Seitenflügeln optisch hervor. Das Gebäude verfügt über die in der Zeit der Jahrhundertwende typischen Bauweise. Die Traufseiten bilden eine symmetrische Ansicht. Die Außenwand springt auf den jeweiligen Traufseiten mittig über eine Länge von 6,18m einige Zentimeter nach außen. Dadurch entsteht eine Gaube im Dachgeschoß. Diese ist zum Teil mit einem Blendgiebel versehen. Beidseitig daneben befindet sich jeweils eine Schleppgaube. Als allgemeine Dachform wurde ein Walmdach gewählt. Das gesamte Außendach ist mit Wellasbestplatten gedeckt.

Als Dachgeschoßdecke wurde eine ausgemauerte Stahlträgerdecke eingebaut, welche auf querliegende Stahlträger sowie Stahlstützen aufliegt. Die Raumhöhe des Erdgeschosses unterscheidet sich in der mittleren Querachse des Hauptgebäudes. Die Raumhöhe des westlichen Raums ist ungefähr 1,00m höher als die des östlichen Raumes. In den östlicheren Raum ist auch bereits das Deckengefüge nicht mehr vollständig gegeben. In den ersten drei Achsen der Stahlträgerdecke zur Außenseite hin sind die Deckenziegel bereits herausgefallen. Auf einer Länge von mehr als 12m fehlt infolge der zerstörten Decke die Queraussteifung für die betroffenen Gebäudeteile. Auch die Aufnahme des Dachschubes kann nicht definiert abgetragen werden.

Das Betreten des Dachgeschosses kann zur Zeit nur erfolgen, sofern vorher zusätzliche Sicherungsarbeiten, wie z.B. absteifende Decken etc., durchgeführt werden.

Im nördlichen Dachgiebelbereich wurden nach Abbruch des Nordflügel Anfang 2021 zimmermannsmäßige Sicherungsmaßnahmen an der Dachtragkonstruktion vorgenommen, da Verbundhölzer und Kehlsparren verfault und nicht mehr tragfähig waren und ein Abrutschen von Traghölzern entgegengewirkt werden konnte. Die Dacheindeckung des Hauptgebäudes besteht aus Well-AZ Platten aus DDR-Zeit und weist insbesondere im gesamten Kehlenbereich großflächige Schäden auf.

Während der Abbrucharbeiten des nördlichen Gebäudeflügels sind einige Schriften auf dem Dachgeschossmauerwerk bzw. auf Putzflächen zum Vorschein gekommen. Die Schriften sind russischer Herkunft aus den 1980-1990er Jahren und stammen von dort stationierten sowjetischen Soldaten. Alle Schriften sind Bestandteil der Neubauplanung und müssen bei der Bauantragstellung berücksichtigt werden.

Gebäudegeometrie Hauptgebäude:	Länge:	25,71 m
	Breite:	11,40 m
	Traufhöhe:	6,89 m
	Firsthöhe:	13,00 m
	Bruttogrundfläche:	ca. 310 m ²
	Bruttorauminhalt:	ca. 3.200 m ³

Geplantes Raumprogramm im denkmalgeschützten Hauptgebäude:

(Räume mit Nummerierung sh. Raumbuch)

Erdgeschoss

<u>Raumbezeichnung</u>	<u>ca. Flächenbedarf (NUF)</u>
Foyer mit Treppe ins DG	35 m ²
Nr.6: Mehrzweckraum	62,5 m ² - 100 m ²
Nr.7: Kleiderkammer	62,5 m ²
Büro	20 m ²
WC (Herren, Damen, Beh.)	20 m ²
Flur	15 m ²

Dachgeschoss

<u>Raumbezeichnung</u>	<u>ca. Flächenbedarf (NUF)</u>
Technik / Hausanschluss	ca. 25 m ²
Treppenhaus	ca. 20 m ²

Für die Sanierung des Kopfbaus sowie des nachfolgend in 2. Beschriebenen Verbindungsbaus, wurden bereits Fördermittel im Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“, Programmjahr 2020, bewilligt.

2. Verbindungsbau zwischen denkmalgeschützten Hauptgebäude und geplanten Neubau

An der Nordseite des denkmalgeschützten Hauptgebäudes ist giebelseitig der Neubau eines eingeschossigen Funktionsgebäudes für die Feuerwehr mit 7 separat befahrbaren Sektionen mit Nutzungszweck als Fahrzeug- und Containerstellplatz bzw. Lager vorgesehen sowie die Schaffung einer überdachten Übungsfläche geplant.

Zwischen dem denkmalgeschützten Hauptgebäude und dem beschriebenen Neubau ist ein eingeschossiger Verbindungsbau geplant, der durch eine transparente Außenwandgestaltung mit flacher Dachform als Bindeglied zwischen Denkmal und Neubau in moderner Form fungieren soll und sich jedoch gegenüber dem Hauptgebäude architektonisch zurückhält und gemäß seiner Funktion nicht dominant erscheint.

Der Verbindungsbau soll eine räumliche und funktionale Verbindung zwischen Neubau und Hauptgebäude herstellen.

Geplantes Raumprogramm im Verbindungsbau:

Nur Erdgeschoss

<u>Raumbezeichnung</u>	<u>ca. Flächenbedarf (NUF)</u>
Flur / Schleuse Hauptgebäude-Neubau	10 m ²
Lager allgemein	12,5 m ²

Kostenvorschau:

Für die Sanierung des denkmalgeschützten Hauptgebäudes (1.) sowie dem Neubau des Verbindungsbaus (2.) sind Gesamtkosten in Höhe von 1.440.000,00 € eingeplant. Die Gesamtkosten beinhalten sämtliche Kosten der Kostengruppen 200 bis 700.

3. Neubau Fahrzeug- und Container-/ Lagerhalle sowie Schaffung einer überdachten Übungsfläche

Angrenzend an den Verbindungsbau ist wie in 2. beschrieben, der Neubau eines eingeschossigen Funktionsgebäudes für die Feuerwehr mit 7 separat befahrbaren Sektionen mit Nutzungszweck als Fahrzeug- und Containerstellplatz bzw. Lager vorgesehen sowie die Schaffung einer überdachten Übungsfläche geplant.

Der Baukörper ist eingeschossig in massiver Bauweise zu errichten und dem Bestand entsprechend, mit Verblend-Mauerwerk außenseitig zu verkleiden. Als Dachform soll ein Flachdach vorgesehen werden. Der Baukörper soll sich gegenüber dem Hauptgebäude architektonisch deutlich unterordnen.

Im Wesentlichen sind 7 separat befahrbare Sektionen mit einer Nutzungsfläche von jeweils ca. 62,5 m² zu errichten. Die Mindestabmessungen gemäß Feuerwehranforderungen sollen im einzelnen Breite x Tiefe = 5,0m x 12,5 m betragen.

Die Anforderungen an die einzelnen Sektionen sollen mindestens der Stellplatzgröße 4 entsprechen und sind dem anliegenden Raumbuch zu entnehmen.

Zusätzlich ist die Schaffung einer überdachten Übungsfläche zur witterungsunabhängigen Ausbildung in der Brandbekämpfung, Technischer Hilfe sowie Übung mit gefährlichen Stoffen und Gütern im Neubau zu integrieren.

Die Mindestabmessungen sollen dafür betragen: mind. 20,0m Breite, 12,5m Tiefe, 7,0m lichte Höhe.

Der Raum ist stützenfrei herzustellen. Die Außenwände sind an den Hauptwetterseiten anzuordnen. Teilweise sind Umzäunungen vorzusehen. Die Übungsfläche soll mit Feuerwehr-Fahrzeugen befahrbar sein. Das Ein- und Ausfahren soll möglichst in einem Zuge und ohne Rangieren möglich sein. Daraus ableitend müssen für diesen Raum 2 abschließbare Tore vorgesehen werden. Weitere Einzelheiten sind dem Raumbuch zu entnehmen. Die Befestigung der Übungsfläche ist der Objektplanung Gebäude und Innenräume zuzuordnen.

Geplantes Raumprogramm:

(Räume mit Nummerierung sh. Raumbuch)

Nur Erdgeschoss

<u>Raumbezeichnung</u>	<u>ca. Flächenbedarf (NUF)</u>
Nr.1: Stellplatz Logistik	62,5 m ²
Nr.2: Stellplatz Nachschub-Container	62,5 m ²
Nr.3: Stellplatz Atemschutzcontainer	62,5 m ²
Nr.4: Stellplatz Container-Mulde	62,5 m ²
Nr.5: Stellplatz Reserve	62,5 m ²
Nr.8: Lager Gerätschaften Großschadenslage	62,5 m ²
Nr.9: überdachte Lagerfläche	62,5 m ²
Nr.10: überdachte Übungsfläche (mind. 20m x 12,5m)	250,0 m ²

Kostenvorschau:

Für den Neubau des eingeschossigen Funktionsgebäudes sind Gesamtkosten in Höhe von 1.200.000,00 € eingeplant.

Die Gesamtkosten beinhalten sämtliche Kosten der Kostengruppen 200 bis 700. Die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von Fördermitteln werden zurzeit noch geprüft.

4. Neugestaltung Außenanlagen / Freiflächenbereiche inkl. Sanierung Grenzmauer

Nach Fertigstellung der Neubau- und Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden sollen sich unmittelbar daran die Arbeiten zur Neugestaltung der Außenanlagen und Freiflächenbereiche sowie die Sanierung der sich östlich vom Gebäude befindlichen und unter Denkmalschutz stehenden Mauer aus Ziegelsteinen anschließen.

Im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen muss die Zufahrtsstraße zu den Gebäuden grundhaft ausgebaut werden, um eine verkehrsmäßige Anbindung an die öffentliche Verkehrsanlage und eine Befahrung mit schweren Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr gewährleisten zu können.

Das vorhandene Natursteinpflaster soll hierbei ggf. wiederverwendet werden.

Im Zuge der Außenanlagengestaltung soll eine neue Regenentwässerungsanlage für die Freiflächen sowie eine neue Außenbeleuchtungsanlage hergestellt werden.

Sämtliche Medienanschlüsse wie Trink-Wasser- und Schmutzwasserleitung, Elektro, Gas, Telefon sind neu zu errichten bzw. zu erweitern.

Zwischen den Gebäuderückseiten und der zu sanierenden Grenzmauer soll eine Begrünung vorgesehen werden. Die Regen-Entwässerung der Gebäude soll möglichst in diesem Streifen durch Versickerung erfolgen.

Für den grundhaften Straßenausbau können keine Ausbaubeiträge erhoben werden, da es sich bei der Zufahrtstraße nicht um eine öffentliche Straße handelt. Die Straße, die sich auf dem Gelände der Feuerwehr befindet darf vielmehr nur von Einsatzkräften der Feuerwehr genutzt werden.

Geplanter Maßnahmenumfang:

Befestigte Pflasterfläche, einschl. Zufahrtsstraße: ca. 1.750 m² (siehe auch Raumbuchblatt-Nr.: 11 a).

Grünfläche – Rasen: ca. 450 m² (siehe Raumbuchblatt-Nr.: 11b).

Denkmalgerechte Sanierung Grenzmauer (Ziegel-MW, strukturiert u.a. mit Pfeiler, Kronen): ca. 100 m (siehe auch Raumbuchblatt-Nr.: 11 c).

Zur Möglichkeit der Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen nördlich des Baugrundstücks sind die nachfolgenden „Allgemeinen Hinweise“ zu beachten.

Kostenvorschau:

Für die Herstellung der Außenanlagen sowie für die denkmalgerechte Sanierung der Grenzmauer sind Gesamtkosten in Höhe von 720.000,00 € eingeplant.

Die Gesamtkosten beinhalten sämtliche Kosten der Kostengruppen 200 bis 700.

Allgemeine Hinweise:

- Die Denkmalbehörde sowie das Sachgebiet Feuerschutz der Hansestadt Stendal sind von Anbeginn eng in die Planung einzubeziehen.
- Im Zuge der Erbringung von Planungsleistungen ist eine enge Mitwirkung bei der Bearbeitung der Fördermittelanträge vorzusehen und einzuplanen.
- Zur Umsetzung des geplanten Raumprogramms kann bei Bedarf das nördliche Flurstück 249 Tauentzienstraße in die Planung einbezogen werden.

Eckpunkte zur Terminplanung:

- **Auftragserteilung Planungsaufträge n. HOAI: ab 31.05.2022**
- **Vorlage Entwurfsplanung Leistungsphase 3: bis 30.09.2022**
- **Einreichung Genehmigungsplanung Leistungsphase 4 für Objektplanung Gebäude: bis 01.12.2022**

Hinweis zur Förderung:

Auf Grund der bereits bewilligten bzw. der ggfls. noch zu beantragenden Förderung, ist davon auszugehen, dass die Gesamtmaßnahme entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften vor Baubeginn der fachtechnischen Prüfung durch den Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt (Landesbetrieb BLSA) bedarf. Dafür sind die entsprechenden Unterlagen nach HU-Bau (Haushaltsunterlage Bau) zu erstellen.